PRUKSA HOLDING

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ประจำไตรมาส 3/2569

13 พฤศจิกายน 2569



PSH-CS 18/2569

ภาพรวมอุตสาหกรรมในไตรมาส 3/2569

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในไตรมาส 3/2569 ยังคงเผชิญข้อจำกัดด้านกำลังซื้อจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ธนาคารพาณิชย์ยังคงเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อ และเหตุการณ์น้ำท่วมในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงปลายเดือนกันยายน ทำให้ผู้ประกอบการบางรายต้องเลื่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ และผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจ ส่งผลต่อยอดขายและการโอนกรรมสิทธิ์ โดยยอดขายเติบโตจากการเปิดตัวโครงการใหม่ในกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับ Ultra Luxury ในขณะที่ยอดขายของทาวน์เฮาส์ต่ำสุดในประวัติการณ์ ขณะที่โครงการบ้านเดี่ยวหดตัวลงมาเท่ากับช่วงตลาดปกติเมื่อ 5 ปีก่อน

ด้านอุปทานใหม่โดยรวมยังทรงตัว ผู้ประกอบการใหญ่ยังเปิดตัวในระดับปกติ แต่ผู้ประกอบการระดับกลางถึงล่างชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่และให้ความสำคัญกับการบริหารกระแสเงินสดและการระบายสินค้าคงค้างผ่านการจัดแคมเปญและโปรโมชันส่งเสริมการขายต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นอุปสงค์และความสามารถในการแข่งขัน คอนโดมิเนียมยังเปิดตัวเพิ่มขึ้น แต่ทาวน์เฮาส์เปิดตัวลดลงต่อเนื่องและอยู่ในระดับต่ำสุด ยกเว้นระดับราคา 5-7 ล้านบาทที่ยังทรงตัว เช่นเดียวกับบ้านเดี่ยวเปิดตัวลดลงในทุกระดับราคา ยกเว้นระดับราคา 30-50 ล้านบาทที่ยังขยายตัว

ธุรกิจเฮลท์แคร์

ภาพรวมธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนในไตรมาส 3/2569 มีแนวโน้มฟื้นตัวจากไตรมาสก่อน โดยได้รับแรงสนับสนุนจากโรคตามฤดูกาล โดยเฉพาะโรคติดเชื้อทางเดินหายใจ ได้แก่ ไข้หวัดใหญ่ RSV และโควิด 19 ในช่วงฤดูฝน รวมถึงการฟื้นตัวของผู้ป่วยตะวันออกกลางที่เริ่มกลับมาใช้บริการหลังสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์ในช่วงก่อนหน้าคลี่คลายลง ขณะที่ผู้ป่วยเมียนมาและบังกลาเทศยังคงเป็นตลาดที่สนับสนุนรายได้ โดยบังกลาเทศได้รับปัจจัยบวกจากข้อจำกัดด้านวีซ่าที่ผ่อนคลายลง ในด้านผู้ป่วยกัมพูชายังคงได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนด้านปัญหาชายแดน นอกจากนี้ เหตุการณ์น้ำท่วมเป็นปัจจัยกดดันการเข้ารับบริการในระยะสั้น เนื่องจากข้อจำกัดในการเดินทางของผู้ป่วย ส่งผลให้การเข้ารับบริการของผู้ป่วยนอกและการรักษาที่ไม่เร่งด่วนถูกเลื่อนออกไป ในด้านการแข่งขันของโรงพยาบาลเอกชน มีทั้งการพัฒนาบริการเฉพาะทาง การขยายช่องทางเข้าถึงผู้ป่วย และขยายการให้บริการออกไปในต่างจังหวัดทั้งภาคตะวันออกและภูเก็ตเป็นส่วนใหญ่

ต้นทุนด้านประกันสุขภาพ บุคลากร ยา และเวชภัณฑ์ที่เพิ่มขึ้น กดดันอัตรากำไร ขณะที่เงื่อนไขความคุ้มครองและการพิจารณาเคลมประกันสุขภาพยังเป็นปัจจัยที่ต้องติดตาม เนื่องจากอาจส่งผลต่อการตัดสินใจเข้ารับบริการของผู้ป่วยในอนาคต โดยในระยะยาว ปัจจัยด้านสังคมสูงวัยและความสนใจด้านสุขภาพเชิงป้องกันยังเป็นโอกาสในการพัฒนาบริการในธุรกิจนี้อย่างต่อเนื่อง

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3/2569

- **โรงพยาบาล วิมุต พหลโยธิน เปิดตัว "ศูนย์ดูแลสุขภาพด้านเมตาบอลิกและต่อมไร้ท่อ"** ให้บริการดูแลตั้งแต่ผู้ที่เริ่มมีปัจจัยเสี่ยง ผู้ที่มีปัญหาน้ำหนัก หรือสงสัยความผิดปกติของฮอร์โมน รวมถึงผู้ที่มีโรคต่อมไร้ท่อและโรคเมตาบอลิก มุ่งพัฒนาศูนย์นี้ให้เป็นยุทธศาสตร์ในการขับเคลื่อนการเติบโตและมีบทบาทสำคัญต่อระบบสุขภาพในอนาคต พร้อมสร้างจุดเด่นและความแตกต่างจากโรงพยาบาลอื่นอย่างชัดเจน
- **TRIS Rating คงอันดับเครดิตองค์กร “BBB+” พร้อมปรับแนวโน้มเครดิตเป็น “Stable”** จาก “Negative” สะท้อนถึงฐานะทางการเงินที่ปรับตัวดีขึ้น จากกระแสเงินสดเพื่อชำระหนี้ที่แข็งแกร่งและภาระหนี้ทางการเงินที่อยู่ในระดับต่ำ ตามการลดการลงทุนในธุรกิจที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก และการจัดสรรเงินลงทุนอย่างมีวินัย

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ตารางที่ 1: ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2569 และ 2568

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 3/2569 (ล้านบาท)	ไตรมาส 3/2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/(ลดลง) (ร้อยละ)	9 เดือนแรก ปี 2569 (ล้านบาท)	9 เดือนแรก ปี 2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/(ลดลง) (ร้อยละ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,222	2,389	(7.0)	8,164	7,561	8.0
รายได้จากกิจการโรงพยาบาล	641	571	12.2	1,791	1,615	10.9
รายได้จากการก่อสร้าง	118	85	39.5	231	229	0.8
รายได้อื่น	146	203	(27.9)	491	771	(36.4)
รายได้รวม	**3,127**	**3,248**	**(3.7)**	**10,676**	**10,177**	**4.9**
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,499)	(1,491)	0.5	(5,851)	(5,073)	15.3
ต้นทุนกิจการโรงพยาบาล	(464)	(445)	4.3	(1,347)	(1,282)	5.1
ต้นทุนการก่อสร้าง	(104)	(83)	26.0	(193)	(213)	(9.5)
กำไรขั้นต้น	**1,061**	**1,230**	**(13.8)**	**3,285**	**3,609**	**(9.0)**
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(839)	(917)	(8.5)	(2,479)	(2,764)	(10.3)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	**222**	**313**	**(29.3)**	**806**	**845**	**(4.6)**
ต้นทุนทางการเงิน	(79)	(116)	(32.0)	(241)	(365)	(34.1)
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) ของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	0.2	(51)	100.4	(86)	(148)	41.5
กำไร/(ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**143**	**146**	**(2.1)**	**479**	**332**	**44.2**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(43)	(30)	41.6	(163)	(107)	51.4
กำไร/(ขาดทุน) สำหรับงวด	**100**	**116**	**(13.5)**	**316**	**225**	**40.8**
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8	10	(13.4)	27	29	(6.3)
กำไร/(ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	**92**	**106**	**(13.5)**	**289**	**196**	**47.8**

สำหรับผลการดำเนินงานในไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2569 บริษัท พฤกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีรายได้รวมจำนวน 3,127 และ 10,676 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.7 แต่เพิ่มขึ้น 4.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยไตรมาส 3 ลดลงจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่หดตัวลงตามอุตสาหกรรมโดยรวม รวมถึงได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมซึ่งทำให้ลูกค้าเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป รายได้จากกิจการโรงพยาบาลเติบโตต่อเนื่อง ได้แรงหนุนจากโรคตามฤดูกาลและการเร่งขยายฐานของผู้ป่วยในกลุ่มประกันและบริษัทขนาดใหญ่ รายได้จากการก่อสร้างแก่ลูกค้าภายนอกจำนวน 118 และ 231 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.5 และ 0.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นสูงจากรายได้ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยวโครงการร่วมทุน สำหรับรายได้อื่น ประกอบด้วย ค่าเช่าของทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเฮลท์แคร์ รายได้ค่าบริหารงานก่อสร้างให้โครงการร่วมทุน และรายได้ค่าเวนคืนที่ดิน รวมจำนวน 146 และ 491 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 27.9 และ 36.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยในไตรมาส 3 ลดลงจากรายได้ค่าบริหารงานก่อสร้างให้โครงการร่วมทุนและการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในต่างประเทศ ขณะที่ในงวด 9 เดือนแรกลดลงจากรายได้ค่าบริหารงานก่อสร้างให้โครงการร่วมทุนและรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าและบริษัทอื่น ด้านความสามารถในการทำกำไร อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากการดำเนินกลยุทธ์ด้านราคา ทั้งนี้ จากความพยายามในการบริหารต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และต้นทุนทางการเงินให้เหมาะสมกับสถานการณ์การแข่งขันในตลาดปัจจุบัน ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิสำหรับงวด 9 เดือนแรกปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ลดลงเล็กน้อยในไตรมาส 3 ตามรายได้ที่ลดลง

รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2: รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์สำหรับไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2569 และ 2568

ยอดขายและรายได้	ไตรมาส 3/2569 (ล้านบาท)	ไตรมาส 3/2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	9 เดือนแรก ปี 2569 (ล้านบาท)	9 เดือนแรก ปี 2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
ยอดขาย						
ทาวน์เฮาส์	774	1,462	(47.1)	3,079	3,470	(11.3)
บ้านเดี่ยว	699	1,302	(46.4)	2,682	3,136	(14.5)
คอนโดมิเนียม	540	1,092	(50.5)	1,406	2,629	(46.5)
ยอดขายอสังหาริมทรัพย์	**2,013**	**3,856**	(47.8)	**7,167**	**9,235**	(22.4)
รายได้						
ทาวน์เฮาส์	734	941	(22.0)	2,879	2,886	(0.2)
บ้านเดี่ยว	695	858	(19.0)	2,469	2,778	(11.1)
คอนโดมิเนียม	711	590	20.6	2,537	1,689	50.2
การขายที่ดิน	81	-	N/A	278	208	33.4
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	**2,222**	**2,389**	**(7.0)**	**8,164**	**7,561**	**8.0**

ในไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ รายงานยอดขายอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 2,013 และ 7,167 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47.8 และ 22.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ ผลจากภาพรวมที่ลูกค้าชะลอการตัดสินใจพฤติกรรมการเช่าอยู่เข้ามาทดแทนการเป็นเจ้าของ และบริษัทฯ เลื่อนเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ออกไป 1 โครงการจากผลกระทบของน้ำท่วม ขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 2,222 และ 8,164 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.0 แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ แม้ว่ายอดขายโครงการคอนโดมิเนียมจะลดลง โดยเฉพาะในโครงการระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท แต่รายได้เติบโตสูงขึ้น หนุนจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 4 โครงการอย่างต่อเนื่องจากปลายปี 2568 ทว่ารายได้โครงการแนวราบชะลอตัวลงตามภาวะอุปสงค์ในตลาดและผลกระทบจากน้ำท่วมจึงมีลูกค้าบางส่วนเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ออกไป

รายได้ธุรกิจเฮลท์แคร์

ตารางที่ 3: รายได้จากธุรกิจเฮลท์แคร์แบ่งตามกลุ่มโรงพยาบาลสำหรับไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2569 และ 2568

รายได้	ไตรมาส 3/2569 (ล้านบาท)	ไตรมาส 3/2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	9 เดือนแรก ปี 2569 (ล้านบาท)	9 เดือนแรก ปี 2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
ผู้ป่วยนอก (OPD)	217	176	23.7	611	505	20.9
ผู้ป่วยใน (IPD)	181	163	10.9	482	421	14.4
รพ. วิมุต พหลโยธิน	**398**	**339**	**17.5**	**1,092**	**926**	**18.0**
ผู้ป่วยนอก (OPD)	119	107	11.8	328	326	0.5
ผู้ป่วยใน (IPD)	116	118	(1.7)	348	339	2.7
รพ. วิมุต-เทพธารินทร์	**235**	**225**	**4.7**	**676**	**665**	**1.6**
รายได้อื่น	7	8	(4.1)	22	24	(4.6)
รายได้จากกิจการโรงพยาบาล	**641**	**571**	**12.2**	**1,791**	**1,615**	**10.9**

ในไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงพยาบาลจำนวน 641 และ 1,791 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2 และ 10.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ แบ่งเป็นรายได้จากโรงพยาบาลวิมุต พหลโยธิน จำนวน 398 และ 1,092 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.1 และ 61.0 ของรายได้จากกิจการโรงพยาบาล เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.5 และ 18.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยโรงพยาบาลยังคงสร้างรายได้เพิ่มขึ้นจากทั้งผู้ป่วยนอกและ

ผู้ป่วยใน การเติบโตของค่ารักษาพยาบาลจากการขยายฐานผู้ป่วยจากบริษัทประกัน บริษัทขนาดใหญ่ และผู้ป่วยต่างชาติ รวมถึงการพัฒนาและได้รับผลตอบรับที่ดีจากการให้บริการของความเชี่ยวชาญรวมทั้งสิ้น 6 แผนกตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นมา ได้แก่ แผนกสุขภาพปอด หัวใจและหลอดเลือด กระดูกและข้อ สุขภาพสตรีที่ครอบคลุมบริการสูตินรีเวช เต้านม และความงาม ทางเดินอาหารและตับ รวมถึงแผนกสุขภาพเมตาบอลิกและต่อมไร้ท่อ โดยแผนกที่ทำรายได้สูงสุดในไตรมาส 3 ได้แก่ แผนกศัลยกรรม ตรวจสุขภาพ อายุรกรรม หัวใจและหลอดเลือด และฉุกเฉิน สำหรับรายได้จากโรงพยาบาลวิมุต-เทพธารินทร์ จำนวน 235 และ 676 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.7 และ 37.7 ของรายได้จากกิจการโรงพยาบาล เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 และ 1.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยโรงพยาบาลมุ่งพัฒนาศูนย์อุบัติเหตุ ไลฟ์สไตล์ และระบบทางเดินอาหารและตับ รวมถึงขยายฐานผู้ป่วยผ่านบริษัทประกัน ตัวแทน และผู้ป่วยต่างชาติ

ต้นทุนขายสินค้าและบริการ

ในไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2569 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,499 และ 5,851 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 และ 15.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ จากการนำกลยุทธ์ด้านราคามาใช้ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ของอุตสาหกรรม อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังคงปรับปรุงการออกแบบโครงการและกำหนดราคาให้สอดคล้องกับระดับราคาที่ลูกค้ายินดีจ่าย เร่งจัดตั้งนิติบุคคลและส่งมอบสาธารณูปโภคเพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น ทั้งนี้ การนำกลยุทธ์ด้านราคามาใช้แข่งขัน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับกิจการโรงพยาบาล มีต้นทุนจำนวน 464 และ 1,347 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 และ 5.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มที่ต่ำกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น จากปริมาณการให้บริการทางการแพทย์ที่เพิ่มขึ้นในบริการตรวจสุขภาพและแผนกโรคซับซ้อน อย่างไรก็ดี โรงพยาบาลยังสามารถควบคุมต้นทุนแพทย์และค่าเวชภัณฑ์ของโรงพยาบาลได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นรายไตรมาสปรับตัวสูงสุดตั้งแต่ก่อตั้งกิจการ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2569 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 839 และ 2,479 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.5 และ 10.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดและการโฆษณา เพื่อจัดกิจกรรมใหญ่ทางการตลาดกระตุ้นยอดขาย ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะลดลงในไตรมาส 3 แต่เพิ่มขึ้นในงวด 9 เดือนแรก สอดคล้องกับรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ในส่วนของค่าธรรมเนียมการโอนลดลง ตามมาตรการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้รับอานิสงค์จากค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากปีก่อนอย่างมาก โดยส่วนใหญ่เป็นการควบคุมค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร ค่าที่ปรึกษา ตลอดจนค่าใช้จ่ายด้านบำรุงรักษาระบบคอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์อย่างรอบคอบ เพื่อให้ค่าใช้จ่ายสอดคล้องกับสถานการณ์รายได้ที่ยังคงมีข้อจำกัด

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2569 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 79 และ 241 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32.0 และ 34.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ สาเหตุหลักจากการปรับโครงสร้างเงินกู้ และการลดลงของมูลค่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากการครบกำหนดชำระหุ้นกู้และเงินกู้ระยะสั้นตามการลดเงินลงทุนในสกุลเงินต่างประเทศและที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก

กำไร/(ขาดทุน)

ในไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 92 และ 289 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.5 แต่เพิ่มขึ้น 47.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ยังคงเร่งระบายโครงการที่มีอยู่เพื่อบริหารเงินสด ควบคู่ไปกับการปรับแบบโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อบริหารต้นทุนและตอบโจทย์กำลังซื้อของลูกค้า พร้อมกับการเร่งปิดโครงการเพื่อบริหารต้นทุน ควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และต้นทุนทางการเงินให้สอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยประสิทธิภาพในการทำกำไรของธุรกิจเฮลท์แคร์ปรับตัวดีขึ้นทุกไตรมาส นอกจากนี้ ในไตรมาส 3 บริษัทฯ รายงานผลกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากผลขาดทุนในไตรมาสก่อนหน้าและช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเฮลท์แคร์และการบริหารจัดการกองทุนมีผลการดำเนินงานดีขึ้น อย่างไรก็ดี ผลขาดทุนหลักยังคงมาจากธุรกิจพรีคาสท์ที่ลดลงตามธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 4: ฐานะทางการเงินและสภาพคล่อง ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568

	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568		30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
	(ล้านบาท)			(ล้านบาท)	
สินทรัพย์			**หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น**		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,225	2,432	เจ้าหนี้การค้า	468	924
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	32,720	37,228	หนี้สินอื่น	5,218	6,260
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,023	1,981	**รวมหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย**	**5,686**	**7,184**
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**36,968**	**41,641**	เงินกู้ยืมระยะสั้น	4,588	6,852
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6,406	7,058	เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,403	1,823
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14,645	13,115	หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,000	3,500
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**21,051**	**20,173**	เงินกู้ยืมระยะยาว	2,093	189
			หุ้นกู้ระยะยาว	1,050	1,000
			รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	**11,134**	**13,364**
			รวมหนี้สิน	**16,820**	**20,548**
			ส่วนของผู้ถือหุ้น	**39,549**	**39,601**
			ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,650	1,665
รวมสินทรัพย์	**58,019**	**61,814**	**รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น**	**58,019**	**61,814**

หมายเหตุ: งบแสดงฐานะการเงินแบบย่อ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ สินทรัพย์รวมจำนวน 58,019 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.1 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จากการลดลงของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายตามนโยบายการเร่งระบายสินค้าคงเหลือ โดยมีโครงการที่เปิดขายจำนวน 126 โครงการ มูลค่ารอขายรวม 57,230 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวมจำนวน 16,820 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.1 จากการชำระคืนหุ้นกู้ ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 41,199 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.2 จากการจ่ายเงินปันผล โดยการปรับลดลงของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนได้ถูกชดเชยด้วยส่วนที่เพิ่มขึ้นของสำรองการแปลงค่างบการเงิน

ตารางที่ 5: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	**หน่วย**	**9 เดือนแรก ปี 2569**	**9 เดือนแรก ปี 2568**
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น [1)]	ร้อยละ	30.77	35.46
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน [2)]	ร้อยละ	7.55	8.30
อัตรากำไรสุทธิ [3)]	ร้อยละ	2.71	1.92
อัตราส่วนทางการเงิน	**หน่วย**	**30 กันยายน 2569**	**30 กันยายน 2568**
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น [4)]	ร้อยละ	0.84	(0.24)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ [5)]	ร้อยละ	1.56	0.88
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ [6)]	เท่า	0.25	0.23
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น [7)]	เท่า	0.43	0.53
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น [8)]	เท่า	0.23	0.32
อัตราการจ่ายเงินปันผล [9)]	ร้อยละ	89.86	N/A

หมายเหตุ: * อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นตัวเลขหลังปรับปรุงรายการพิเศษ ที่เกิดขึ้นในไตรมาส 4 ปี 2568

1) คำนวณจาก กำไรขั้นต้น หารด้วย รายได้รวม

2) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี หารด้วย รายได้รวม

3) คำนวณจาก กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (หลังปรับปรุงรายการพิเศษ) หารด้วย รายได้รวม

4) คำนวณจาก กำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน (หลังปรับปรุงรายการพิเศษ) หารด้วย ค่าเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

5) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีย้อนหลัง 12 เดือน (หลังปรับปรุงรายการพิเศษ) หารด้วย ค่าเฉลี่ยของสินทรัพย์รวม หักด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้
6) คำนวณจาก รายได้รวม หารด้วย ค่าเฉลี่ยของสินทรัพย์รวม หักด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้
7) คำนวณจาก หนี้สิน หารด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)
8) คำนวณจาก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หักด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หารด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)
9) คำนวณจาก เงินปันผลต่อหุ้น หารด้วย กำไรต่อหุ้นย้อนหลัง 12 เดือน

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.77 โดยส่วนใหญ่ลดลงจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จัดแคมเปญเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงที่มีการแข่งขันรุนแรงเพื่อตอบสนองต่ออุปสงค์ที่ชะลอตัวลง อัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 7.55 ลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่าอัตรากำไรขั้นต้น แสดงถึงความสามารถในการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ขณะที่อัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 2.71 เพิ่มขึ้นจากการลดลงของผลขาดทุนของบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าและการบริหารต้นทุนทางการเงิน สำหรับอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 0.84 เพิ่มขึ้นจากการบริหารค่าใช้จ่ายโดยรวมอย่างมีประสิทธิภาพ

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

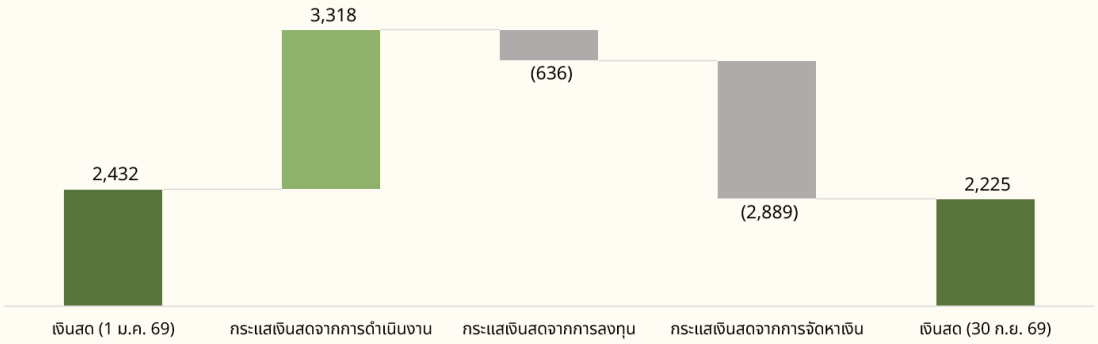
บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 1.56 และ อัตราการหมุนของสินทรัพย์เท่ากับ 0.25 เท่า เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายสามารถสร้างรายได้และกำไรได้มากขึ้นแม้ว่าจะมีการใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพิ่มขึ้นก็ตาม

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.43 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.23 เท่า เนื่องจากหนี้สินรวมลดลงจากการชำระคืนหุ้นกู้ โดยบริษัทฯ สามารถดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสม รักษาอัตราส่วนทางเงินได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ซึ่งกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2 เท่า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงอัตราการจ่ายเงินปันผลในระดับสูงเท่ากับร้อยละ 89.86

รูปที่ 1: กระแสเงินสดสำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

หน่วย: ล้านบาท



ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 บริษัทฯ มีเงินสดจำนวน 2,432 ล้านบาท แบ่งเป็น กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,318 ล้านบาท จากผลประกอบการโดยรวมสูงขึ้นและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลง กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 636 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินเพิ่มทุนในธุรกิจคลังสินค้าอัตโนมัติซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ภายในปีนี้ และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,889 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดและเงินกู้ยืมระยะสั้นตามการลดเงินลงทุนอื่น ๆ ลง ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีเงินสดคงเหลือจำนวน 2,225 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินประเด็นที่มีนัยสำคัญด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐาน GRI ที่เน้นการดูผลกระทบที่บริษัทฯ สร้างขึ้นต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยยังคงเดินหน้ายกระดับการอยู่อาศัยสู่มิติใหม่แห่งการดูแลสุขภาพ โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ ร่วมมือกับกลุ่มโรงพยาบาลวิมุตมอบบริการตรวจ

สุขภาพเชิงป้องกันโดยทีมผู้เชี่ยวชาญให้กับลูกบ้านพฤกษาผ่านกิจกรรม “Well Care + @Home” รวม 9 ครั้ง โดยมีลูกบ้านเข้าร่วมจำนวน 352 ราย และบุคคลทั่วไปผ่านกิจกรรม “Well Care + @Community” รวม 11 ครั้ง มีผู้สนใจเข้าร่วมจำนวน 1,751 ราย รวมถึงยังสานต่อบริการ “Family Doctor” จัดให้แพทย์ด้านเวชศาสตร์เข้ามาดูแลสุขภาพแบบองค์รวมของสมาชิกทุกคนในบ้าน และให้คำปรึกษาเรื่องไลฟ์สไตล์และการดูแลโรคเรื้อรัง สะท้อนการพัฒนานวัตกรรมที่เชื่อมโยงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจเฮลท์แคร์ เพื่อสร้างคุณค่าและผลกระทบเชิงบวกต่อสังคมในระยะยาว โดยมุ่งขยายบริการด้านสุขภาพให้ครอบคลุมทุกโครงการที่อยู่อาศัยของพฤกษาในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ตั้งเป้าลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (GHG) ภายใต้ขอบเขตการปล่อยทางตรง (Scope 1) และการปล่อยทางอ้อมจากการใช้พลังงาน (Scope 2) ลงร้อยละ 30 ภายในปี 2573 โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ ได้ปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ไปทั้งสิ้น 7,077 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ลดลงร้อยละ 19 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในด้านบรรษัทภิบาล บริษัทฯ ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ประจำปี 2569 ในระดับ “ดีเลิศ” และได้รับการต่ออายุการรับรองการเข้าร่วมโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) ต่อเนื่องเป็นครั้งที่ 4 สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีธรรมาภิบาลและสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืน สอดรับกับแนวคิด “Lifetime Well-Living อยู่ดี...ทั้งชีวิต” ของบริษัทฯ โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ ได้ที่ PSH Sustainability Performance Data

แนวโน้มและเป้าหมายในช่วงไตรมาส 4/2569

การแข่งขันด้านราคาและโปรโมชันของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมยังดำเนินต่อไป บริษัทฯ ยังคงเป้าหมายยอดขายเท่ากับ 16,500 ล้านบาท และรายได้เท่ากับ 15,000 ล้านบาท ด้วยการขยายพอร์ตโฟลิโอสู่กลุ่มลูกค้าในระดับกลางถึงระดับบน พร้อมกับการปรับรูปแบบโครงการเพื่อให้ราคาแข่งขันได้ รักษาสภาพคล่องและกระแสเงินสด และในครึ่งปีหลังมีแผนเปิดโครงการใหม่ 2 โครงการรวมมูลค่า 3,400 ล้านบาท เป็นคอนโดมิเนียมในระดับราคาที่เข้าถึงได้เหมาะกับทั้งการอยู่อาศัยเองและลงทุน เดินทางสะดวก พร้อมการให้บริการด้านเฮลท์แคร์อย่างครบวงจร นอกจากนี้ บริษัทฯ จะยังคงมีมาตรการช่วยเหลือลูกค้าที่ไม่สามารถขอสินเชื่อได้ให้ผ่อนชำระโดยตรงกับโครงการด้วยระยะเวลาที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มโอกาสในการขอสินเชื่อได้ง่ายขึ้น การขยายฐานลูกค้าต่างชาติ การเพิ่มช่องทางตัวแทนขายขนาดเล็ก การบริหารที่ดินที่ถือครองให้เกิดประโยชน์สูงสุดผ่านอาคารพาณิชย์และการให้เช่าในรูปแบบต่าง ๆ รวมถึงสร้างสัดส่วนรายได้ประจำ (Recurring Income) ผ่านธุรกิจอพาร์ตเมนต์ ที่เริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าแล้วโดยมีอัตราการเข้าพักเต็มรวม 10 อาคาร จากแผนการเปิดให้เช่าในปีนี้และปีหน้ารวม 97 อาคารโดยประมาณ และธุรกิจคลังสินค้าอัตโนมัติที่จะเริ่มเปิดดำเนินงานในไตรมาส 4 นี้

สำหรับธุรกิจโรงพยาบาล ยังคงเป้าหมายรายได้รวม 2,600 ล้านบาท เดินหน้าพัฒนา 'ศูนย์ความเป็นเลิศ' (Centers of Excellence) และขยายฐานผู้ป่วยทั้งไทยและต่างชาติโดยเฉพาะกลุ่มอาหรับที่เริ่มมีแนวโน้มดีขึ้น โดยโรงพยาบาลวิมุต พหลโยธิน ได้โปรโมท 6 แผนกที่มีความชำนาญซึ่งสอดรับกับความต้องการและพฤติกรรมด้านสุขภาพในปัจจุบัน สำหรับโรงพยาบาลวิมุต-เทพธารินทร์ ยังคงความเป็นผู้นำในการรักษาโรคเบาหวาน ไทรอยด์ และต่อมไร้ท่อ รวมถึงมุ่งเน้นการสร้างรายได้จากแผนกอุบัติเหตุ ไลฟ์สไตล์ และระบบทางเดินอาหาร ขยายผู้ป่วยในกลุ่มองค์กร ประกัน และต่างชาติเพิ่มขึ้น

(นางสาวจินตนา อินทรีย์)

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินกลุ่ม

หมายเหตุ: ตัวเลขที่เปิดเผยในคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการฉบับนี้ เป็นไปตามงบการเงินประจำไตรมาส 3/2569 ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2569 วันที่ 13 พฤศจิกายน 2569 เรียบร้อยแล้ว

ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

อีเมล: IR@pruksa.com

โทรศัพท์: 065 517 3061, 062 196 4708

เว็บไซต์: PSH IR Website







